

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-650

20.9.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)

Flere forhold – tvist om lokal utbedring er tilstrekkelig – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig i Røyken kommune oppført i 2006 ble solgt "som den er" for kr 2,61 mill., og overtatt den 10.2.13. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved boligen, deriblant utett bad, råteskader, sprekker i innvendige hjørner, trekk/varmetap og avvik ved takvinduer. Kjøpers takstmann mente bl.a. at baderommet måtte totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende resultat. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om eiendommens beskaffenhet, og at skadene utgjorde en vesentlig mangel. Selskapets takstmann mente imidlertid at baderommet kunne utbedres lokalt, og selskapet bestred mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 318 625, erstatning for takst kr 19 965 og advokatkostnader kr 62 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av:

- Avvik ved takvinduer
- Utett bad
- Råteskadet terrasserekkverk
- Mangelfull avrenning fra takrenner
- Avvik ved inngangsdør
- Sprekker i innvendige hjørner
- Trekk/varmetap i bolig

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 2006. I prospektet ble det bl.a. opplyst:

Tiltalende og nyere halvpart tomannsbolig (...). Overflatene er både innbydende og moderne.

...

Bad: Pent flislagte våtrom med varmekabler.

1. etg.: WC med servant. Vaskerom med plass til vaskemaskin/tørketrommel.

2. etg.: Baderom med servant, dusjhjørne, badekar og wc.

...

Meget god og tiltalende standard fra 2006. Boligen fremstår som pent brukt med en praktisk planløsning.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det bl.a. at:

Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre. 2 veluxvinduer.

Vedlikehold ol:

Det har vært lekkasje fra veluxvindu på soverom en gang grunnet ising. Det er ikke foretatt noen utbedringsarbeider ifølge eier.

...

Veggfinish med malte flater og fliser.

...

Utgang til terrasse i trykkimpregnert virke på ca. 41 m2 fra stue.

...

Bad med toalett, servant, dusjhjørne og badekar.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeår. På spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"* hadde selger svart *"ja"* og bemerket:

Takvindu soverom pga. store snømengder, is og kulde. Har ikke forekommet siden (3 år siden)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 610 000 ved kjøpekontrakt datert 2.10.12 og 10.10.12. Overtakelsen fant sted 10.2.13.

Den 25.10.15 fremmet kjøper reklamasjon over avvik ved dører, sprekker i innvendige vegger, råte terrasserekkverk, og avvik ved takrenne.

Takstmann S. oppga i rapport datert 9.12.15:

1. Rekkverk på terrasse har råteskade. Rekkverk må skiftes i sin helhet. Kostnad anslås til kr 20 000,-.

2. Det er ikke tilstrekkelig avrenning fra takrenner. Det må etableres tilstrekkelig fall og større avløpshull for takrennene. Kostnad anslås til kr 10 000,-.

Innvendig: Inngangsdør går tidvis dårlig. Det anbefales og reinnsette døren Kostnad anslås til kr 5 000,-. Det er stedvis riss/sprekker i hjørner innvendig. Det anbefales å fuge/male sprekker. Kostnad anslås til kr 5 000,-. Det er i sameiet gitt pålegg om utbedring av felles avløp. Denne eiendommens utgift vedr. pålegget anslås til kr 20 000,-. Eiere opplever trekk i boligen. I den forbindelse anbefales trykktest for å kontrollere om boligens tetthetskrav er oppfylt.

...

Kostnadsoverslag summeres til ca. kr 60 000,-. I tillegg kommer kostnad for trykktest og evt. kostnad for utbedring av luftlekkasjer.

Det ble senere avdekket fuktutslag fra baderommet i 2. etasje. Takstmann S. ble på nytt engasjert, som i rapport datert 5.4.17 oppga:

Ved befaringen ble det observert fuktskjolder rundt sluk i entré. Himling i entré er åpnet. Fuktsikring av baderomsgulv svikter. Det er smøremembran med mansjett ved slukene. Mansjetten ser ut til å være utilstrekkelig mettet med smøremembran. Lekkasjen har oppstått når vannstand i sluk har steget opp til mansjett. Videre er det ikke fuktsikret ved rørgjennomføring for toalett i gulvet. Sluk ved badekar har heller ikke tilstrekkelig mettet mansjett.

...

Baderommet må rives og bygges på nytt med ny fuktsikring og nye overflater på gulv og vegger. Sanitærutstyr må demonteres og monteres. Videre må himling i underliggende entré utbedres. Normal kostnad for utbedringene anslås til kr 150 000,- inkl. mva. Det forutsettes at røropplegg og sanitærutstyr fortsatt kan benyttes. Dog anbefales å innhente pris fra utøvende håndverker.

Grunnet trekk i boligen ble også takstøkonom P. engasjert for å foreta termografering. I hans rapport av 7.4.17 fremgikk:

Eier har uttrykt at det er kulderas langs gulvlist og etasjeskille. Det kommer fram av termograferingsbildene at det noe varmetap langs gulv og etasjeskille samt gjennom veggfasaden rundt vinduene. Mest sannsynlig skyldes det for dårlig isolerte vegger og vindtetting. Kontrolløren heller mest mot tetting. Bildene viser ikke så stor forskjell på gradene men dette kommer av at bildene ble tatt når forskjellen på innvendig og utvendig ikke var så stor. Ved å ta bilder med utvendig minusgrader hadde nok resultatet blitt annerledes. Derfor anbefales det enten å vente til en kaldere periode å ta nye bilder eller så ser man jo tydelig hvor varmetapet kommer fra på de bildene som ligger ved.

Tiltak er å ta av listverk langs gulv og tak slik at man kan fuge overgangen. Tiltak rundt vinduer og dører er å ta av list og foring slik at man kan fuge mellom stender og vinduskarm. Dette gjelder begge etasjer.

Normal kostnad for utbedringene anslås til kr 50 000,- inkl. mva.

I august 2017 oppdaget kjøper lekkasje fra takvinduet. Takstmann S. oppga i rapport datert 11.9.17:

Takvinduet er feilmontert. Det er ikke fuktsikret undertak inntil vinduet og det er sprekker i undertak. Det er synlige fuktskader i undertak og på innsiden i tillegg til selve vinduet.

...

Vinduet må skiftes og settes inn på nytt iht monteringsanvisning. Dette innebærer fjerning av takteking i området rundt takvinduer. Kostnad for utbedring anslås til kr 30 000,-. I tillegg kommer utbedring av evt. skader som avdekkes ved åpning av konstruksjonen. Det er også 1 takvindu på bad i boligen. Det er ikke påvist lekkasje rundt dette vinduet, men det anses sannsynlig at montering er gjort på samme feilaktige måte. I tilfelle må også dette vinduet skiftes med tilsvarende kostnad.

Selskapet engasjerte sin interne takstmann O. for en vurdering av de påreklamerte forhold. Fra hans rapport av 16.7.17 fremgikk det bl.a. at:

1. Lekkasje på bad

Bilder fra prospektet viser at badet i 2 etasje hadde dusjhjørne og hvor dusjing pågikk rett på flis, men ved befaring var dusjhjørnet skiftet ut med et dusjkabinett. Det er uvisst for undertegnede når det ble endret fra dusjhjørne til dusjkabinett. Ved bruk av dusjhjørne med dusjing rett på flis er det en større belastning på membranen enn ved bruk av dusjkabinett som har en fleksibelt avløpsrør som fører bruksvann ned i sluk eller avløpsrør.

Mansjetten i sluket har hatt et for tynt lag med smøremembran slik at bruksvann har kommet rett på mansjetten som ikke er fuktbestandig. Undergulvet til badet er av vannbestandig sponplater som ikke har fått noen synlige fuktskader. Bruksvannet har kommet ned på isolasjonen som har fått en metning og det har kommet ut gjennom langsgående skjøter i panelbordene i gangen i 1. etasje. Sluket i dusjen har ingen flere avløpsrør som grener seg på og det har ikke blitt endret siden byggeår i 2006. Erfaringsmessig så tilsier vannmerkene på undergulvet, bærebjelkene og panelet i taket at lekkasjen ikke har pågått over en lengre periode eller bruken av dusjen har vært slik at lekkasjevannet har tørket opp. Avløpsrøret til dusjkabinettet kan ha blitt flyttet i forkant av lekkasjen slik at bruksvannet ble ledet mot et område som ikke var gjort forskriftsmessig, og det oppstod en lekkasje.

Sluket under badekaret får en stor belastning når badekaret tømmes og det har ikke oppstått noen lekkasjer som tilsier at sluket ikke tilfredsstillende sin funksjon. Toalettene i boligen er gulvstående med avløpsrør og vanntilførselen som kommer opp gjennom gulvet hvor det brukes mansjetter rundt. Gulvet har en påstøp over membransjiktet så det er ikke visuelt mulig å se om det er utettheter rundt rørgjennomføringene.

...

Lekkasjen ved sluket i dusjen ble først synlig for kjøper 4 år etter overtakelsen og 11 år etter huset ble ferdigstilt. Det antas at membransjiktet har mistet sin funksjon i overgangen mellom sluk/membran over en lengre tid siden det ikke har oppstått noen sopp og råtedannelse i etasjeskillet som erfaringsmessig ville oppstått hvis lekkasjen hadde oppstått ved byggeår. Det er ikke oppstått noen lekkasjer i sammenheng med sluket under badekaret eller toalettet og vanntilførselen til toalettet som tilsier at det er utettheter i membransjiktet.

På bakgrunn av de ufagmessigheter ved utførelsen av baderommet anbefales det at det gjøres tiltak ved sluket i dusjen med lokal utbedring.

...

Det anbefales å gjøre lokal utbedring ved sluket i dusjen. Ved sluket under badekaret og toalettet er det ikke registrert noen lekkasjer og det vil ikke være nødvendig med utbedring fordi det antas at de vil opprettholde sin tetthet innenfor forventet levetid.

Utbedringskostnad kr 50 000,-

2. Rekkverk på terrasse

Rekkverket på verandaen er bygget i hvit treverk og mer utsatt for sopp og råteangrep siden alle sidene er utsatt. Materialene har ofte 3 eller 4 sider som er høvlet (slette) hvor maling har lett for å løsne. Utvendig rekkverk av ikke impregnerte materialer trengs jevnlig ettersyn og vedlikehold slik at det ikke oppstår fukt og råteskader.

...

Det vil ikke være nødvendig å skifte hele rekkverket, men kun det som er råteskadet. Ved befaring ble det opplyst at det var porten som var råteskadet, og legger utskiftning av denne til grunn som kostnadsoverslag.

Utbedringskostnad kr 5000,-

3. Takrenne

Takrenner legges med et fall på 2-5 mm pr. meter, men det er tilstrekkelig så lenge det ikke er motfall og vann blir liggende. Ved store nedbørmengder vil ikke takrennen og nedløpet klare å holde unna og vannet renner over kanten på takrennen, samt at hastigheten på nedbørsvannet som renner på taksteinen gjør at deler av vannet passerer takrennene og faller fritt ned. De antas at dette skjer kun ved store nedbørmengder. Hullet i takrennen som fører vannet ned i nedløpet er tilstrekkelig, men kan med enkle grep utvides.

...

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes en ytterligere forbedring av takrenner og nedløp anbefales det at det legges med mer fall og nederste taksteinsrad trekkes noe opp. Hullet til nedløpet kan også utvides.

Utbedringskostnad kr 18 000,-

4. Riss/sprekker innvendig

Boligen er (..) hovedsakelig bygget av tre som ikke er et dødt materiale og som beveger seg normalt etter årstidene som medfører at de forskjellige bygningsdelene ikke beveger seg likt og det oppstår "tørkesprekker" som er normalt.

...

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som det er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes en ytterligere forbedring av innvendig overflater anbefales det å fuge/ male sprekkene.

Utbedringskostnad kr 5000,-

5. Trekk i bolig

Veggtykkelsen samsvarer med antatt bredde på 150 mm bindingsverk som var normal byggesjikt ved byggeår. Termobildene viser ingen unormale verdier siden de plassene som gir utslag er hvor det er gjennomgående treverk som er mer kulde og varmeledende er der det er isolerte felt. Kjøper påpekte også ved befaring at gulvet virket kaldere ved verandadøren, men det kan ha en sammenheng med kaldras fra glasset i døren og vinduene.

...

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som det er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes en ytterligere forbedring av trekken kan det monteres en panelovn under vinduene som stopper kaldraset mot gulvet.

Utbedringskostnad kr 3000,-

6. Inngangsdør

Trehus og tredører beveger seg i tråd med årstidene og været og det er normalt at de må etterjusteres. Kjøper opplyste ved befaring at de hadde problemer med lukkemekanismen til døren at den ikke fungerte. Døren hadde litt heng mot låsesiden som er normalt etter alderen på døren, og bør justeres.

...

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som det er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes en ytterligere forbedring av ytterdøren anbefales det at døren justeres og låsemekanismen smøres opp, og eventuelt skiftes.

Utbedringskostnad kr 3000,-

...

Sum utbedringskostnader kr 84 000,-

Kjøper innhentet pristilbud på utbedring av baderommet fra L. AS på kr 168 625 inkl. mva. Kjøpers totale takstkostnader beløp seg til kr 19 965 inkl. mva.

I e-post av 6.6.17 opplyste takstmann S. følgende:

Vedr. badet er det hevet over enhver tvil om at det må utbedres. Det er påvist lekkasje ved et av slukene samt ufagmessig utførelse ved sluk 2 og ved rørgjennomføring for toalett i gulvet. For mer detaljert kostnad har jeg anbefalt (..) å innhente pris på utbedring fra kompetent håndverker. I mitt overlag er det tatt høyde for å rive eksisterende bad og bygge nytt – dog med bruk av eksisterende røropplegg og remontering av eksisterende sanitærutstyr.

I e-post av 19.12.17 opplyste takstmann S. at:

Hele gulvet må bygges på nytt. Nyttet ikke med lokal utbedring når det er påvist feil andre steder på gulvet også.

I e-post av 1.5.18 fra takstmann S. het det at:

Jeg har ikke tro på denne løsningen. I lys av at det også er utetthet ved rørgjennomføring for toalett er det påpekt 3 stk lekkasjepunkt i gulvet. Derfor mener jeg at den eneste akseptable permanente løsningen er å legge nytt gulv.

I e-post av 16.11.17 uttalte L. AS at:

Ja alle fliser og membraner må byttes så det blir nye fliser, fugemasse og silikon på vegger og gulv. Samt ny varmekabel og støp på gulvet.

E-postkorrespondanse mellom takstmann V. og V. AS av 12.10.17 fremgikk det bl.a.:

Trenger en skriftlig vurdering om badet kan utbedres lokalt, og til hvilke pris inkludert reise. Har lagt inn at det kan løses med lokal utbedring rundt slukene. Kan du se på om det er mulig for 40 000,- eks. mva som jeg har lagt inn i rapporten min.

...

Hei,

Her anser vi det som sannsynlig at vi kan utføre lokal utbedring. Kostnader ser ok ut, og samsvarer med våre priser.

I e-post av 8.3.18 uttalte takstmann O. at:

Undertegnede har gått gjennom saken på nytt i etter at det ble fremvist et tilbud på utbedringen av badet til kr 168 625,- fra L AS.

Badet i 2. etasje i boligen er et bad fra byggeår 2006. Badet har 2 sluk, hvor et ligger under badekaret og et er i dusjonen, og det er i dette det ble registrert en vannlekkasje som ble synlig i taket i etasjen under. Ved befaring 27.06.2017 ble det konstatert av undertegnede at mansjetten/ fiberduken som var synlig på oversiden av klemringen ikke hadde tilstrekkelig mettet med smøremembran. Sluket er av typen Serres med en gummiert klemring. Begge slukene har mangel med smøremembranen i overkant av klemringen som gjør at det lekkasjer har og kan oppstå.

Undertegnede kontaktet V. AS som har fagkunnskap med lokal utbedring feil på membran og fikk konstatert at i dette tilfellet var det mulig å gjøre en lokal utbedring av overgangen sluk membran. Ihht siste opplysninger som er gitt om badet i 2. etasje mener jeg at lekkasjen på badet kan utbedres lokalt ved slukene, og endrer ikke min vurdering.

Vedlagte bilder viser synlig membrandum som ikke tilstrekkelig mettet med smøremembran og hvor lekkasjen var synlig fra undersiden. Det gjøres også oppmerksom på at badet i 2. etasje er det eneste og har vært jevnlig bruk siden byggeår 2006 hvor det ikke har oppstått synlig lekkasje mot underliggende rom som er gangen ved inngangsdøren.

I e-post av 23.5.18 uttalte takstmann O.:

Badet har en påstøp på ca. 3 cm over membranen og det antas at det er tett rundt røret til toalettet hvor det går gjennom membransjiktet. Det er uansett i et område som normalt ikke utsettes for vannpåkjenning. Det er kun påvist lekkasje ved sluket under dusjkabinettet, men avslutningen av membranen er lik i begge slukene. Vann fra dusjkabinettet og badekaret ledes direkte ned i slukene med avløpsrør. Undertegnede ser ingen grunn til å endre takstrappporten så lenge V. AS sier at det er mulig å utbedre membransjiktet med lokal utbedring.

Til selskapet har selger opplyst at de var kjent med noen synlige sprekker. Sprekkene hadde kommet etter naturlig bevegelse i huset, og var å anse som en skjønnhetsfeil. Hva angår de øvrige reklamasjonspunktene var ikke forholdene kjent for selger.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at avviket mellom beskrivelsen av boligen i salgsoppgaven og de faktiske forholdene tilsa at det var gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. I alle tilfeller måtte kjøpers innhentede dokumentasjon legges til grunn ved mangelsvurderingen, og avviket var dermed så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 318 625, erstatning for fagkyndig bistand på kr 19 965 og juridisk bistand på kr 62 500, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd, 4-14 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kjøpers krav, og har bl.a. vist til at det ikke var gitt uriktige opplysninger i rettslig forstand, og at det også var reklamert for sent, jf. avhl. §§ 3-8 og 4-19. I alle tilfeller måtte selskapets fagkyndigvurdering legges til grunn, og avviket representerte dermed ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet la selskapets dokumentasjon til grunn ved mangelsvurderingen, og fant etter en helhetlig vurdering ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, nemlig om det er gitt uriktige opplysninger i salgsoppgaven. Kjøper har anført at beskrivelsen av baderom som "*pent flislagte våtrom med varmekabler*" er en uriktig opplysning, i tillegg til at det er en uriktig opplysning når eiendommen ellers markedsføres med å ha "*meget god og tiltalende standard fra 2006*". Nemnda er enig med sekretariatet i at beskrivelsene ikke kan forstås som å gi lovnader om at badet og de øvrige bygningsdelene er feilfrie. Beskrivelsene er ikke tilstrekkelig konkrete og spesifiserte til å utgjøre en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Det foreligger følgelig, etter nemndas syn, ingen mangel etter avhl. § 3-8. For ordens skyld bemerker nemnda at den heller ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva som var påregnelig for kjøper ut fra kjøpesummen og

forholdene ellers. Vesentlighetsvurderingen har en kvantitativ og en kvalitativ side, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering.

Partene er uenige om hvilken fagkyndigvurdering som skal legges til grunn i saken. Verken sekretariatet eller nemnda besitter byggteknisk kompetanse, og saken må avgjøres på bakgrunn av alminnelige bevisregler. Det følger av nemndspraksis at der det er uenighet mellom de fagkyndige, skal den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn med mindre det foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Videre må kjøper også etter nemndspraksis akseptere en lokal utbedring med mindre dette ikke gir en forsvarlig utbedring for kjøper.

Slik saken er forelagt nemnda, og under henvisning til tidligere nemndspraksis, er nemnda kommet til at selskapets fagkyndigvurderinger skal legges til grunn i mangelsvurderingen. Det kvantitative avviket er dermed i det nedre sjikt av hva som etter retts- og nemndspraksis isolert sett er ansett å oppfylle lovens vesentlighetskrav. For ordens skyld bemerker nemnda at selv om det legges til grunn at også sluket ved badekaret må utbedres, kan ikke nemnda se at det har avgjørende betydning for nemndas konklusjon, jf. nedenfor.

For så vidt gjelder det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen, siteres fra sekretariatets avgjørelse:

Som et utgangspunkt vil sekretariatet vise til at avvik fra dagjeldende byggeskikk og forskrifter for den gjengse boligkjøper vil fremstå upåregnelig. Boligen er oppført i 2006, og sett i lys av bygningsdelenes forventede levetid vil ikke større arbeider være forventbart, med mindre annet er opplyst.

Hva angår baderommene finner vi ikke holdepunkter som tilsier at kjøper måtte forvente større tiltak. Da det legges til grunn at sluket kan utbedres lokalt er imidlertid skadeomfanget noe mer begrenset. Det vises for øvrig til (Takstmann O.) sine vurderinger, hvor det legges til grunn at det ikke er påvist utettheter ved rørgjennomføring og sluket til badekaret.

Når det gjelder takvinduene så vises det til salgsoppgaven hvor det ble opplyst om tidligere lekkasje ved vinduet, og at utbedringstiltak ikke var utført. Fremtidige tiltak kunne dermed ikke utelukkes. At det nå viser seg at årsaken er en annen enn forventet og at større tiltak er nødvendig, er følgelig ikke upåregnelig. (...)

Vedrørende råteskadet terrasserekkeverk og inngangsdøren vil vi vise til at det tok lang tid før forholdet ble oppdaget og påreklamert. Det er dermed usikkert hvordan forholdene fremstod ved overtakelsen, og om dette må anses som vedlikehold som uansett er påregnelig etter lengre tids bruk. Disse forholdene, og avrenningen fra takrenner, må uansett anses som mindre alvorlige. Vårt inntrykk av de innvendige sprekkene er at disse må anses fullt ut synlige, og også påregnelige ved et nyere bygg. Dette kunne imidlertid stilt seg annerledes dersom det var tale om sprekker som skyldes pågående setninger etc.

Hva gjelder trekk og varmetapet i boligen forstår vi det slik at bildene ikke viste så stor forskjell i gradene, men at dette også kan skyldes temperaturen på måletidspunktet. Ifølge (Takstmann O.) viser imidlertid ikke termograferingsbildene unormale verdier, siden de plassene som ga utslag er hvor det er gjennomgående treverk som er mer kulde- og varmeledende enn der det er isolerte felt. Som nevnt har ikke sekretariatet byggteknisk kompetanse, og da standpunktet ikke er nærmere imøtegått, legger vi (takstmann O.) sin vurdering til grunn. Slik saken er dokumentert, finner vi det følgelig usikkert om det faktisk foreligger et avvik fra kravene som gjaldt ved byggeåret.

Alle forhold tatt i betraktning, har sekretariatet kommet til at det kvantitative avviket sett i lys av feilenes art og opplysningene som ble gitt ved salget, ikke er tilstrekkelig stort til å oppfylle lovens vesentlighetskrav.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, da denne i hovedtrekk også er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda kan ikke se at det etter sekretariatets vurdering av saken er fremkommet noe som er egnet til å endre denne vurderingen. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert for sent.

Avgjørelsen er enstemmig

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).